Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2014–2015

Aanhangsel van de Handelingen

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1100

Vragen van het lid **Karabulut** (SP) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *de verkoop van sociale woningen aan een Duitse vastgoedinvesteerder* (ingezonden 29 december 2014).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 22 januari 2015).

Vraag 1
Wat is uw reactie op de brief van 32 Nederlandse gemeenten om te voorkomen dat sociale huurwoningen van woningcorporatie Vestia worden verkocht aan de Duitse investeerder Patrizia? Kunt u tevens het antwoord aan de G32 aan de Kamer doen toekomen?[1]

Antwoord 1
Mijn reactie op de brief van 18 december 2014 van het Stedennetwerk G32 treft u als bijlage bij deze brief aan.[2]

Vraag 2
Waarom heeft u, ondanks de negatieve zienswijzen van verschillende gemeenten, de verkoop van woningen van woningcorporatie Vestia aan Patrizia niet voorkomen, wetende dat Patrizia een hogere inkomensnorm en meer huuropbrengsten nastreeft, waardoor de woningen onbetaalbaar en onbereikbaar worden voor de doelgroep waar de woningen voor zijn bedoeld?

Antwoord 2
De verkoop van woningen is één van de belangrijkste maatregelen die Vestia neemt ten behoeve van een duurzaam financieel herstel. Vestia heeft een koopovereenkomst gesloten voor de hele portefeuille met Patrizia. De voorgenomen verkoop is gesplitst in een deel met overwegend positieve zienswijzen, al dan niet met een aantal voorwaarden, en een deel waarover door gemeenten negatieve zienswijzen zijn ingediend. De ILT heeft de voorgenomen verkoop getoetst op grond van de voorwaarden uit het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) en de verkoopcirculaire MG2013–02. Daarnaast zijn de zienswijzen van het CFV, de huurders en de gemeenten

[1] Bijlage onderhands verzonden naar departement
[2] Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer

ah-tk-20142015-1100
ISSN 0921 - 7398
’s-Gravenhage 2015

betrokken bij de toetsing. De weging van de gemeentelijke zienswijzen heeft zowel categoraal als specifiek per gemeente plaatsgevonden. De ILT is vervolgens tot het besluit gekomen dat de voorgenomen verkoop aan Patrizia in het belang van de volkshuisvesting is, waarbij het belang van de verkoop voor Vestia en de sector als geheel zwaar is meegewogen.

Vraag 3
Hoe verhoudt de passage «het lokale volkshuisvestelijke beleid kan en wil de regering niet bepalen», tot het doorzetten van de verkoop van de woningen waardoor het volkshuisvestelijke beleid wel degelijk wordt bepaald door de regering?[3]

Antwoord 3
Met de passage «het lokale ... bepalen» uit de «Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting; Nota naar aanleiding van het nader verslag (Ontvangen 29 oktober 2014)» wordt bedoeld dat de regering ervoor heeft gekozen het bestel onder de Herzieningswet zo in te richten dat lokaal prestatieafspraken gemaakt kunnen worden tussen gemeenten, corporatie(s) en bewonersorganisaties, binnen de randvoorwaarden van de wet- en regelgeving van het Rijk. Enkele gemeenten geven aan te hechten aan prestatieafspraken over aspecten als sociale huurvoorraad, leefbaarheid en woonruimteverdeling. Vestia geeft aan dat zij met geen van de 10 gemeenten prestatieafspraken heeft gemaakt omdat hun bezit in de desbetreffende gemeenten daarvoor een te klein deel uitmaakt van het geheel van huurwoningen. Er is dan geen sprake van het niet nakomen van prestatieafspraken en de verkoop van de woningen van Vestia hebben binnen de wet- en regelgeving plaats gevonden.

Vraag 4
Deelt u de mening dat het negeren van de zienswijzen en de herhaaldelijke oproepen uit het hele land niet passen bij de uitgangspunten van het kortgeleden aangenomen wetsvoorstel Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (Kamerstukken 33 966), waarin de rollen van gemeenten, de Woonvisie en de prestatieafspraken zijn versterkt?[4] [5] [6] [7] [8] [9]

Antwoord 4
Deze mening deel ik niet, zie ook het antwoord op vraag 3. De gemeenten zijn in staat gesteld om een zienswijze te geven. Omdat het voor een groot deel om gereguleerde woningen gaat, hebben ook de huurders de gelegenheid gehad tot het geven van een zienswijze. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) toetst een voorgenomen verkoop van woningen onder andere aan de zienswijzen van de gemeente(n). Aan deze gemeentelijke zienswijze(n) wordt een zwaarwegend belang gehecht en er zal slechts tot een ander oordeel worden gekomen dan de gemeente(n) in bijzondere situaties waarin een negatieve gemeentelijke zienswijze evident en naar objectieve maatstaven niet in het belang van de volkshuisvesting is te achten. Gezien de omvang van de financiële problemen van Vestia kan vastgesteld worden dat hier sprake is van een dergelijke bijzondere situatie. Daarnaast is ook de inhoud van de gemeentelijke zienswijzen beoordeeld op het belang van de volkshuisvesting.

---

[3] Kamerstuknummer, 33 966, nr. 13

[4] Leusden: http://www.leusderkrant.nl/plaatsnamen/leusden/leusden_wil_woningen_vestia_behouden_voor_sociale_huur_3357694.html#.VJSMyQAU

[5] Uden: http://www.bd.nl/regio/regio-oss-en-uden/uden/uden-ligt-dwars-bij-verkoop-huurhuizen-door-woningcorporatie-1.4337540

[6] Tilburg: http://www.omroepbrabant.nl/?news/210864902/Tilburg+niet+blij+met+plan+Vestia+om++459+huurwoningen+te+verkopen.aspx

[7] G32 onderschrijft zienswijze Tilburg: http://perssupport.nl/apssite/persberichten/full/2014/05/09/G32+onderschrijft+zienswijze+Tilburg+over+verkoop+woningen+door+Vestia

[8] Arnhem: http://www.gelderlander.nl/regio/arnhem-e-o/arnhem-huurwoningen-vestia-niet-verkopen-1.4589464?ls=lg&rs=pl

[9] Dinxperlo en Aalten: http://www.gelderlander.nl/regio/achterhoek/verkoop-woningen-dinxperlo-aan-duits-bedrijf-stuit-op-bezwaren-1.4574527?ls=lg&rs=pl

Vraag 5
De huurdersvereniging van woningcorporatie Vestia heeft onder voorwaarden een positieve zienswijze gegeven over de verkoop; zijn aan alle voorwaarden voldaan en op welke manier is de aanbevelingen tegemoetgekomen? Kunt u uw antwoord toelichten?[10]

Antwoord 5
De zienswijze van de Landelijke Huurdersraad Vestia (LHV) van 20 oktober 2014 wordt door de LHV zelf als voorwaardelijk positief bestempeld (alleen positief als aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan). Daarnaast doet de LHV aanbevelingen, die met name gericht zijn op Vestia en derhalve niet bij de toetsing zijn betrokken. De aanbeveling van de LHV om integraal te toetsen sluit aan bij het toetsingskader dat gehanteerd is in de beoordelingsprocedure. De voorwaarden richten zich met name op (afspraken met) Patrizia; hieraan kan pas worden voldaan nadat het bezit is overgedragen. Dat heeft tot gevolg dat de ILT zich bij de beoordeling voornamelijk heeft gebaseerd op de vigerende wet- en regelgeving, de toezeggingen die in dit kader reeds door Patrizia zijn gedaan, de attitude waarvan Patrizia reeds blijk heeft gegeven en het feit dat Patrizia zich heeft gecommitteerd aan de IVBN gedragscode. Patrizia heeft aangegeven de Stichting Huurders Organisatie Patrizia (SHOP) te erkennen als huurdersorganisatie in de zin van de Wet Overleg Huurders Verhuurders mits aan de wettelijke voorwaarden wordt voldaan. Dit traject is inmiddels in gang gezet.
De ILT stelt vast dat er een redelijke mate van zekerheid is dat door Patrizia aan de voorwaarden zal worden voldaan zoals die gesteld zijn door de LHV. De LHV heeft tevens aangegeven dat zij er vanuit gaat dat aan de voorwaarden die de LHV stelde aan de verkoop, waaronder de langlopende, passend wordt voldaan.

Vraag 6
Bent u van mening dat de gang van zaken rondom de verkoop van de Vestia-woningen past bij de uitgangspunten in de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (Kamerstukken 33 966), waarin de positie van huurders aanzienlijk is versterkt?

Antwoord 6
De gang van zaken rond de verkoop van Vestia is gebaseerd op de vigerende wet- en regelgeving. De positie van de huurders wordt wat betreft de verkoopregels in de Herzieningswet Toegelaten instelling niet veranderd. De huurders krijgen daarin wel meer invloed bij het tot stand komen van prestatieafspraken.

Vraag 7
Wat gaat u doen om ervoor te zorgen dat nu of in de toekomst geen huurstijging of verkoop zal plaatsvinden, waardoor de betaalbaarheid, de beschikbaarheid en het aantal sociale huurwoningen zal verminderen? Graag een toelichting op uw antwoord.

Antwoord 7
Zoals bij vraag 3 is geantwoord is het de bedoeling dat lokaal prestatieafspraken worden gemaakt die moeten passen binnen de randvoorwaarden van de wet- en regelgeving van het Rijk. Behalve dat er lokaal afspraken over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen kunnen worden gemaakt, is er rijksregelgeving die ziet op verkoop en huurprijzen in het algemeen. Ook dat is er mede op gericht dat er voldoende betaalbare sociale huurwoningen beschikbaar zijn, nu en in de toekomst.

Vraag 8
Is het mogelijk de verkoop van de woningen aan Patrizia terug te draaien en de huurwoningen als nog aan te bieden aan collega-woningcorporaties? Zo ja, bent u bereid dit te bewerkstelligen? Zo nee, waarom niet?

---

[10] Zienswijze Landelijke huurdersvereniging Vestia: http://www.woonbond.nl/pages/downloads/Advies_Zienswijze_LHV_Verkoop_Overig_NL.pdf

Antwoord 8
De verkoop van de Vestiawoningen is gestart op 20 maart 2014 met een advertentie in het Financieel dagblad en een brief naar grote corporaties in de betrokken gemeenten. Er is door 16 partijen geboden op de gehele portefeuille en door 27 partijen (voornamelijk corporaties) op een deel van de portefeuille. Vestia heeft vervolgens een koopovereenkomst gesloten voor de hele portefeuille met Patrizia. Het verkoopproces is zorgvuldig en conform de voorschriften doorlopen.
Tegen het positieve besluit van de ILT over de verkoop van het eerste pakket woningen staat geen mogelijkheid van bezwaar en beroep meer open. De bezwaarprocedure inzake het besluit over het tweede pakket woningen is op dit moment nog gaande. Conform mijn toezegging uit het AO Woningcorporaties d.d. 19 november 2014 zal ik uw Kamer informeren over de afloop van deze bezwaartermijn. Een uitspraak over het mogelijk terugdraaien van de verkoop is derhalve prematuur.